京都市の「民泊」規制強化について

京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例（改正案）
京都市旅館業法の施行及び旅館業の適正な運営を確保するための措置に関する条例（改正案）

ー皆様からの御意見を募集しますー

募集期間：令和8（2026）年11月24日（火）～12月23日（水）【必着】

意見募集の趣旨

京都市では、平成29年の住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）の成立以降、市民生活を最重要視し、全国一厳しいといわれる条例の制定をはじめとしたルールの設定や徹底した監視指導により、民泊の適正な運営の確保に取り組んできました。しかし、新型コロナウイルス感染症の5類移行後、観光客の急増に伴い、騒音やごみ出しといった近隣トラブルを生じさせるなど、不適正な運営を行う民泊が増加し、市民生活に支障がもたらされています。

この度、民泊規制の見直し・強化をするため、市民アンケート調査結果や本市に寄せられた苦情の分析、有識者委員で構成した「京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議（3回）」での議論等を踏まえ、関連する条例の改正に向けて、広く市民や関係者の皆様からの御意見を募集します。

意見提出方法

次のいずれかの方法により御提出ください。

① 意見募集フォーム
右の二次元コード又は京都市公式ホームページ（京都市情報館）から御提出ください。

京都市民泊条例　パブコメ　検索

意見募集フォーム
（11/24（火）午前10時公開）

② メール　eisei@city.kyoto.lg.jp（メールの件名は「パブリック・コメント」としてください。）
③ ＦＡＸ　075-213-2997
④ 郵　送　以下の住所までお送りください。
⑤ 持　参　平日の午前8時45分から午後5時30分（正午～午後1時を除く）までの間に、以下の提出先に御持参願います。

＜ **期　限**　令和8年12月23日（水）【必着】 ＞

（御意見の取扱い）
・この意見募集で収集した個人情報につきましては、法令等を遵守し、適切に取り扱い、他の目的に利用することは一切ありません。
・いただいた御意見は、意見募集の終了後、概要を取りまとめ、京都市公式ホームページ（京都市情報館）等で公表します。
・御意見に対する個別の回答はいたしませんので、御了承ください。

提出・お問合せ先

京都市 保健福祉局 医療衛生推進室 医療衛生企画課
〒604-8571　京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488 北庁舎3階
TEL　075-222-4135　Mail　eisei@city.kyoto.lg.jp　FAX　075-213-2997

令和8（2026）年11月
発行　京都市保健福祉局医療衛生推進室医療衛生企画課
京都市印刷物第081914号

京都市 CITY OF KYOTO

京都市 地域コミュニティ活性化



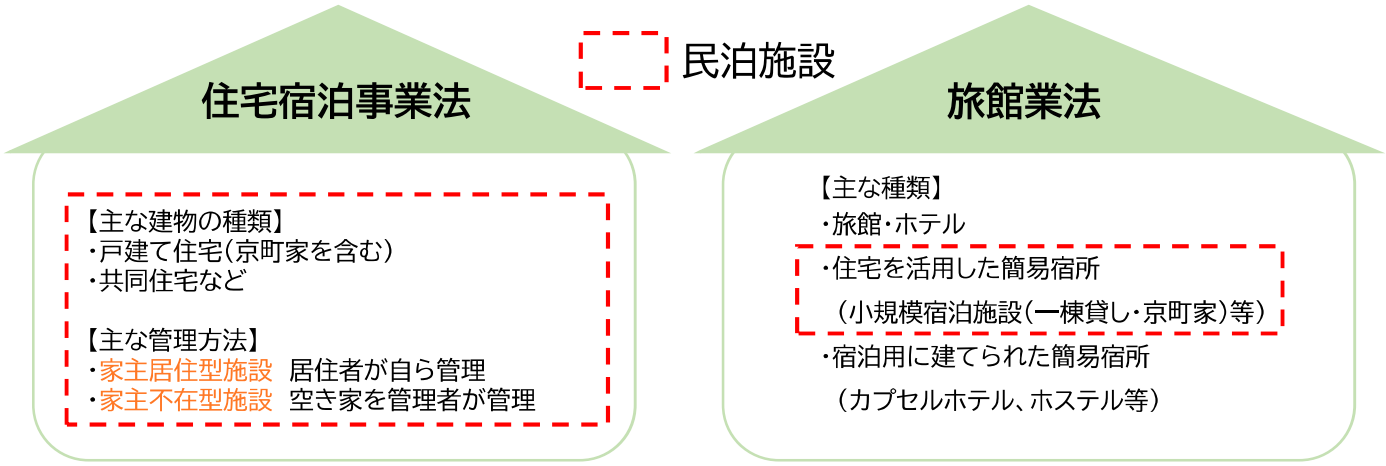
1.「民泊」制度の概要等

(1)「民泊」とは

法令の定義はありませんが、京都市では、住宅等(京町家を含む)の全部又は一部を宿泊場所として、有料で提供する宿泊サービスを民泊としています。

民泊には下の図のとおり、住宅宿泊事業法に基づくものと、旅館業法に基づくものがあります。

戸建て住宅や共同住宅等を活用した宿泊業、いわゆる民泊を実施するには、住宅宿泊事業法に基づく届出を行うか、旅館業法の許可を受ける必要があります。



(2)規制強化にあたっての考え方

【基本の考え】

○ **京都が京都であり続けること(京都基本構想)**

長い年月をかけて受け継がれてきたくらしの文化や伝統的な町並み、商いのあり方など、このまちらしさをかたちづくってきた大切なものが、失われかねない状況にある。

- 経済合理性よりも、生身の人と人とのつながりを大切にするまち(序文)
- 平穏と静寂のもとで自己と世界に深く向き合えるまち(第4章第一節)

○ **市民生活第一の徹底(新京都戦略)**

市民や事業者が直面する課題に取り組み、住民福祉の向上につなげる(Ⅱ基本的な姿勢)

○ **京都市の宿泊政策の考え方(京都観光・MICE振興計画2030)**

① 地域や市民生活と調和を図る　② 市民と観光客の安心・安全を確保する
③ 多様で魅力ある宿泊施設を目指す　④ 地域の活性化につなげる
⑤ 京都経済の発展、京都に伝わる日本の文化・心を継承発展させる

→ こうした考えをもとに、観光のフロントランナーである京都として、法の裏付け(ナショナルルール)を前提にした京都のまちの特性を踏まえたローカルルールを追求

【規制強化の主な方向性】

各種アンケート調査の結果や、本市に寄せられた苦情の分析を行い、規制強化の主な方向性を次のとおり検討

① **民泊(旅館業法と住宅宿泊事業法)の一体的な規制**

② **地域や市民生活と調和した民泊の確保**

最大限の施設内常駐によって「誰かが常に現場にいて対応できる状態」、「地域の一員として顔の見える関係」

③ **良好な住居環境等におけるエリア規制の実現**

2. 京都市の現状

※「京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議（3回）」における議論の内容（本市現状や規制検討の詳細）は右記から御確認ください。

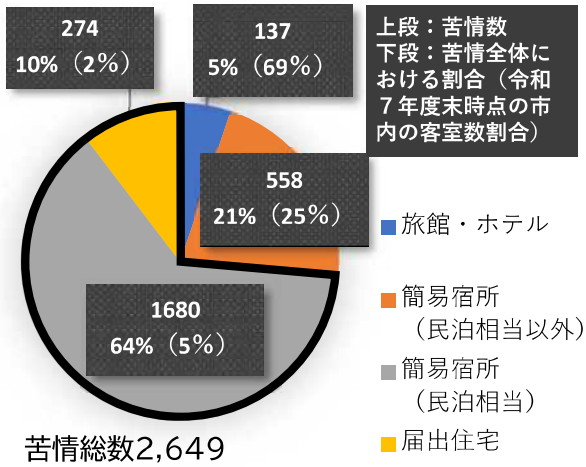
（1）施設数、苦情数

＜宿泊施設数の推移（下線が民泊施設）＞

年度	旅館業			届出住宅
	旅館・ホテル	簡易宿所（うち 民泊相当※）	合計	
平成30年度	624	2,990(2,144)	3,614	490
令和元年度	656	3,337(2,381)	3,993	716
令和2年度	679	3,104(2,295)	3,783	614
令和3年度	680	2,887(2,110)	3,567	590
令和4年度	650	2,794(2,061)	3,444	560
令和5年度	638	2,814(2,091)	3,452	628
令和6年度	630	2,956(2,218)	3,586	838
令和7年度	641	3,169(2,420)	3,810	1,216

＜苦情数及び割合＞

宿泊施設ごとの苦情数及び割合
（平成３０年度から令和７年度までの累計）



苦情総数2,649
（うち民泊の苦情数1,954（約74%））

※小規模宿泊施設（本市条例で、一戸建て又は長屋建て、階数3以下、客室数1、宿泊者1組9人以下等の要件を定義）及び小規模相当施設（条例等の定義なし。延床面積200㎡以下、定員15人以下、客室3室以下の条件を満たすものを独自に抽出）の合計値

- 民泊施設のうち、簡易宿所はコロナ禍前後で施設数に大きな変化はない一方、届出住宅は、コロナ禍後には倍増（1,000件超）しています。
- 民泊（簡易宿所（民泊相当）及び届出住宅）に対して多くの苦情が寄せられており、全体の74%を占めます。
- 客室数割合：旅館・ホテル（69%）、簡易宿所（民泊相当以外）（25%）、簡易宿所（民泊相当）（5%）、届出住宅（2%）⇒民泊に対しては客室数割合に比べ苦情が多く寄せられています。

（2）市民アンケート調査等の結果の主なポイント

令和8年7月、市民及び観光客に対し民泊に係る以下のアンケートを実施しました。

①民泊施設が周辺生活環境に与える影響に関するアンケート調査
（対象：市内の民泊施設の近隣にお住まいの方【回答：518件】）
②民泊施設に関する市民アンケート調査（対象：京都市にお住まいの方（無作為抽出）【回答：137件】）
③民泊に係る市民の意識アンケート調査（対象：京都市にお住まいの方【回答：287件】）
④民泊に係る観光客の意識アンケート調査（対象：京都市を訪れた観光客【回答：339件】）

民泊施設が周辺生活環境に与える影響に関するアンケート調査等の結果

結果の主なポイントは、以下のとおりです。
（①②の一部抜粋。詳細については右記のアンケート調査等の結果）

①民泊施設が周辺生活環境に与える影響に関するアンケート調査
（民泊施設の近隣にお住まいの方）

- 民泊施設に対して規制を強化すべきとの回答　70%
- 事業者の駐在に関する設問で「事業者が即座に駆け付けられる場所にいるべき」又は「施設内に事業者がいるべき」という回答　57%
- その他、見慣れない人が近所を行き交うようになった、宿泊者のキャリーケースの音で迷惑したと感じておられる方が特に多く、よくある又はたまにあるという回答がそれぞれ85%、60%ありました。

②民泊施設に関する市民アンケート調査
（無作為抽出した京都市にお住まいの方）

- 民泊施設に対して規制を強化すべきとの回答　84%
- 事業者の駐在に関する設問で「事業者が即座に駆け付けられる場所にいるべき」又は「施設内に事業者がいるべき」という回答　68%

（3）監視指導状況・民泊関連業務に係る行政コスト

＜行政処分件数＞（令和8年9月末時点）
　令和8年4月以降、業務停止を含む行政処分を33施設に対して発出しました。
　（行政処分の総件数は、業務改善命令62件、業務停止命令7件、過料処分7件）
＜抜き打ち検査＞（令和8年9月末時点）
　令和8年4月以降、面接の実施や駐在に関する抜き打ち検査（無作為抽出）を実施したところ、173施設中150施設（87%）において、面接義務又は駐在義務の違反が認められました。
＜民泊関連業務に要した行政コスト＞（令和7年度、金額は概算）
　2億7,900万円（内訳…「民泊」対策事業：7,700万円　人件費：2億200万円）
⇒　住宅宿泊事業法の成立以降、民泊の許可・届出に関する業務や不適正な運営に対する監視・指導業務等、民泊関連業務に多くの行政コストを支出しています。

3. 改正する条例

（1） 京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例
（2） 京都市旅館業法の施行及び旅館業の適正な運営を確保するための措置に関する条例

　京都市における民泊の適正な運営の確保を図るため、本市独自のルールとして、届出住宅については「京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例」、簡易宿所については「京都市旅館業法の施行及び旅館業の適正な運営を確保するための措置に関する条例」を制定しています。京都における現状等を踏まえ、民泊の規制強化にあたり、これら2つの条例を見直します。（以降に主な改正内容を記載）

4. 住宅宿泊事業法（届出住宅）に関する事項

（1）住居専用地域での営業禁止（ゼロ日規制）

【現状の課題等】
　住居専用地域は、他の用途地域に比べ良好な住居の環境保護の必要性が高い中、苦情発生件数が多いため（住居専用地域における届出住宅100施設当たりの年間苦情発生件数は7.5件と他の用途地域と比べて最も多い）、住環境が悪化していると考えられます。また、民泊の近隣にお住まいの方へのアンケートにおいて、「閑静な住宅街にある民泊施設は規制すべき」と回答した方が76.6%ありました。
【改正案】
　住居専用地域での住宅宿泊事業の新規の営業を禁止します（ゼロ日規制）。

	現行		改正案
住居専用地域	原則、1月15日から3月16日まで	➡	**新たな住宅宿泊事業の実施を禁止（ゼロ日規制）**
住居専用地域以外	年間180日まで		年間180日まで（変更なし）

●既存施設への適用はしません。

（2）幅員1．5m未満の路地での営業禁止（ゼロ日規制）

【現状の課題等】
　歴史都市である京都市には、都心部及びその周辺を中心に、多くの路地が広く分布しており、住宅が密集した路地に、民泊が入り込むことで、住環境の悪化につながっているという状況が考えられます。
　実際に、幅員1．5m未満の路地において、届出住宅100施設当たりの年間苦情発生件数は21．5件と特に多くなっています（幅員1．5m以上4m未満は4.1件、幅員4m以上は4.3件）。



【改正案】
　幅員1．5m未満の路地にのみ接する敷地に立地する場合（施設から道路に至るまで全長にわたり有効幅員1．5m以上確保できない場合）、新規の営業を禁止します（ゼロ日規制）。

	現行		改正案
幅員1.5m未満	年間180日まで	➡	**新たな住宅宿泊事業の実施を禁止（ゼロ日規制）**
幅員1.5m以上	年間180日まで		年間180日まで（変更なし）

●既存施設への適用はしません。

5．すべての民泊施設（簡易宿所・届出住宅）に共通する事項

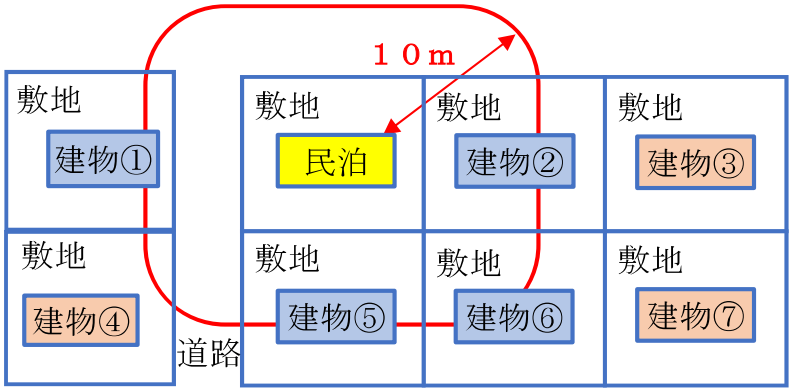
（1）すべての民泊施設の常駐義務化（施設内又は近隣建物への常駐）

【現行ルール】
　営業者又は使用人等は、人を宿泊させる間、施設内部または宿泊施設に10分以内に到着できる場所（おおむね800m以内）に駐在することとしています。
【現状の課題等】
　京都市に寄せられる苦情の多くが管理者による常駐義務を果たしていないことに起因するもの（簡易宿所で全体の85%、届出住宅で全体の88%）となっています。
【改正案】
　簡易宿所（小規模宿泊施設）、届出住宅の双方について、原則、施設内又は近隣建物（次ページ参照）への常駐を義務とします。

※「近隣建物」･･･宿泊施設が存する建築物の境界線からの水平距離が10メートル範囲内にある建築物とする（現行条例の近隣住民の範囲を参考）
※「常駐義務」･･･人を宿泊させる間、営業者又は使用人等が常駐すること。

	現行		改正案
駆け付け要件	施設内部又は宿泊施設に10分以内に到着できる場所（おおむね800m以内）に駐在	➡	**原則、すべての簡易宿所・届出住宅の施設内又は近隣建物への常駐を義務づける**

●既存施設においても、原則、相当の経過措置期間後に適用します。
【参考】平成30年の条例改正時（10分以内の駆け付け義務（現行ルール））には1年9箇月間の経過措置期間を設定



＜近隣建物の考え方＞

左の図において、近隣建物とは民泊から10mの範囲内に位置する建物①、建物②、建物⑤及び建物⑥のことを指します。（建物③、建物④及び建物⑦への常駐は認めません。）

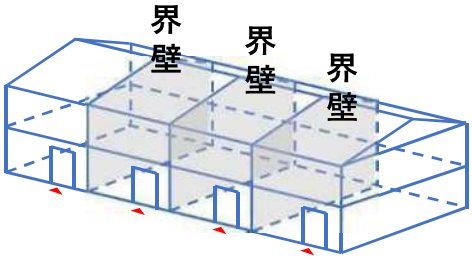
（2）長屋規制（遮音規定）

【現状の課題等】

長屋については、一戸建てや共同住宅と比較して苦情件数が多くなっています。特に築年数が古く、薄い壁で隔てられた住戸を民泊とすることで、隣接する住戸からの苦情につながっているものと考えられます。

【改正案】

長屋の一部を簡易宿所（用途変更）、届出住宅とする場合、界壁の遮音に関する規定（建築基準法第30条と同等）に基づく防音構造の設置を義務とします。



※界壁とは共同住宅などの住戸間を区画する壁のことを指し、火災時の延焼防止と生活音の遮断を目的としています。

	現行		改正案
長屋	長屋の一部を民泊とする場合でも遮音の規定なし	➡	**界壁の遮音に関する防音構造の設置を義務づける**

●既存施設にも一定の遵守を求めます。

（3）京町家保全に関すること

京町家は、先人たちが日々の暮らしの中で大切に育み、紡いできた貴重な財産であり、京町家の保全・継承は、京都の魅力そのものを守るという、極めて重要な意義があります。

京町家での施設内への常駐義務については、伝統的な内部空間の改変を招くおそれがあるほか、常駐義務化により民泊での活用が困難となった場合の空き家化・解体の進行が懸念されるなど、京町家の保全における影響が大きいことから、以下の要件を満たした京町家については、現行の10分（800m）以内の駆け付け要件を維持する特例措置を講じます。

＜対象とする京町家の要件等＞

・京町家条例に基づき本市が指定する「重要京町家」※であること

※ 趣のある町並みや生活文化を特徴付ける象徴的な京町家で市民や地域の方々にとって貴重なものとして市長が指定するもの。

・ICT機器を活用した厳格な管理体制の構築・維持をすること（必須）

・迷惑行為の防止対策（騒音防止、環境美化、喫煙者対応等）

＜特例措置＞

・現行の10分（800m）以内の駆け付け要件を維持

※現行では要綱で「おおむね800m以内」と規定しているものを条例に移行します。

＜ICT機器のイメージ＞



不適正な管理やICT管理データの未提出など要件の違反が確認された際は、特例措置（現行の駆け付け要件維持）を取消し

（4）既存施設への特例措置

既存施設のうち、本市の基本の考え方（P2参照）や、旅館業法・住宅宿泊事業法に係る本市条例の基本理念に即した運営に取り組んでいる事業者には、施設内又は近隣建物への常駐義務を課すことについて、特例的に一定の措置を行うことを予定しています。

＜制度概要（特例措置）＞

民泊の施設内又は近隣建物への常駐義務を原則としつつ、一定の要件を満たす既存施設については、現行の10分（800m）の駆け付け要件を維持する特例措置を実施。

※現行では要綱で「おおむね800m以内」と規定しているものを条例に移行します。

＜特例措置の認定を受けるための要件＞

既存施設のうち、宿泊者及び市民の双方にとって安全かつ安心で良好な環境を確保する措置を講じ、かつ、地域との調和に特に取り組んでいるものについて、特例措置を行います。

要件	
宿泊者及び市民の双方にとって安全かつ安心で良好な環境を確保する措置	1　厳格な管理体制の構築・維持 ・ICT（カメラ、騒音計等）の設置必須 ※施設への出入状況と騒音状況の記録と、一定期間の保管 ・迷惑行為の防止対策（騒音防止、環境美化、喫煙者対応等）
	2　防災・防火に関すること
地域との調和に特に取り組んでいるもの	3　地域との調和に向けた自主的な取組と実績の提出

【具体的要件の例示】

1　厳格な管理体制の構築・維持
- 確実に対応できる連絡先の周知　等

2　防災・防火に関すること
- 速やかに火災を通報できる体制の構築
- 「消防検査済ラベル」の保有　等

3　地域との調和に向けた自主的な取組と実績の提出
- 地域との調和に向けた取組や苦情への対応等について、事業者の自主的な取組内容と対応実績を具体的に記載した事業計画及び実績を提出（地域住民への定期的な運営状況の報告、近隣住民との意見交換の実施や、宿泊者の受入状況を地域へ周知等）

不適正な管理やICT管理データの未提出など要件の違反が確認された際は、特例措置（現行の駆け付け要件維持）を取消し

6. その他の事項

⑴　定期的な報告書の提出

今年6月に厚生労働省のFAQが改定され、「定期的に確認するための報告書の提出義務を条例等に規定可能」であることが明記されたことを受けて、当該内容を具体化し、報告書の提出を求めます。

⑵　常駐職員が満たすべき要件として日本語要件の設定

常駐職員は、近隣住民からの苦情・問合せ又は関係行政機関からの指導等に対し、円滑なコミュニケーションを図る観点で、日本語を用いて適切な対話・応答を行うことができる者とします。

⑶　その他の見直し

上記のほか、実情を踏まえ、管理運営のさらなる適正化（変更届出時の近隣住民への周知を義務化、常駐職員等の連絡先の表示など）を実施します。